

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“ – Änderungsbereich Eggersdorfer Straße/ Triftstraße –



Ortsteil Petershagen
Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Stand: Bekanntmachung, Mai 2011

Auftraggeber:

tpinvest telepartner GmbH
Kurfürstendamm 120
10711 Berlin



Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Am Markt 8

15345 Petershagen/Eggersdorf

Auftragnehmer:

Stadtplanungskontor
Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Marienstraße 25
10117 Berlin - Mitte

Tel.: 030 / 280 45 281
Fax: 030 / 280 45 282
E-Mail: Thesing@jura-line.de

Inhalt

	Tabellenverzeichnis	4
	Abbildungsverzeichnis	4
1.	Grundlagen	5
1.1	Anlaß und Verlauf des Änderungsverfahrens	5
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
2.	Änderungen	8
2.1	Ziel der Änderung	8
2.2	Nutzung und Bebauung	8
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.2.1	Hauptanlagen	9
2.2.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	11
2.2.2.3	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
2.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen	13
2.2.4	Bauweise	14
2.2.5	Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen	14
2.2.6	Einfriedungen	15
2.3	Verkehr und Erschließung	16
2.4	Lärmschutz	17
2.5	Ver- und Entsorgung	17
2.6	Soziale Infrastruktur	18
2.7	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	19
2.8	Grünflächen	19
2.9	Denkmalschutz	20
2.10	Naturschutz	21
3.	Textliche Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 10. November 2005 (geändert am 14. Juni 2007)	22
4.	Textliche Inhalte des Bebauungsplanes	31
4.1	Textliche Festsetzungen	31
4.2	Hinweise	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flur- und Baugrundstücksgrößen, Grundflächenzahlen, zulässige Grundflächen, überbaubare Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen gemäß dem zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan	10
Tabelle 2: Flur- und Baugrundstücksgrößen, Grundflächenzahlen, zulässige Grundflächen, überbaubare Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen gemäß dem geänderten Bebauungsplan	10
Tabelle 3: Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen gemäß dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan	12
Tabelle 4: Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen gemäß dem geänderten Bebauungsplan	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets	7
--	---

1. Grundlagen

1.1 Anlaß und Verlauf des Änderungsverfahrens

Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“ mit Satzungsbeschuß vom 10. November 2005 (geändert am 14. Juni 2007) setzte auf dem Flurstück 1026 auf einer Fläche von 5.020 m² zwei Mischgebiete fest, da die Gemeinde in Anbetracht der günstigen Lage an der Eggersdorfer Straße und nahe dem S-Bahnhof sowie dem P + R-Platz Süd eine teilweise Nutzung für gewerbliche Zwecke wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie oder sonstiges, das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe befürwortete. Wegen der Nähe der westlich gelegenen Schule sowie der östlich angrenzenden Wohnnutzungen wurde jedoch eine rein gewerbliche Nutzung abgelehnt. Einzelhandelsbetriebe waren an diesem Standort durchaus erwünscht, doch sollten sie durch Wohnnutzungen ergänzt werden, um in Anbetracht des konkreten städtebaulichen Umfeldes verträglich zu sein. Dabei wurde insbesondere auch das an der Eggersdorfer Straße gegenüberliegende Giebelsee-Center beachtet, weshalb auf dem Flurstück 1026 auch zwei Mischgebiete, die sich hinsichtlich des Nutzungsmaße unterscheiden, festgesetzt wurden.

Bisher konnte das Konzept aber nicht umgesetzt werden, weshalb die Gemeinde den Vorschlag des (neuen) Grundstückseigentümers aufgriff und nun ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Entsprechend beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 23. September 2010 die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“ im Bereich Eggersdorfer Straße/Triftstraße – Beschluß Nr. 4/23/80/10; Lage und Änderungsbereich können dem folgenden Abschnitt entnommen werden.

Die Änderung wurde gemäß dem Beschluß der Gemeindevertretung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)¹ durchgeführt, weshalb zunächst geprüft wurde, ob dieses Verfahren für diese Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“ zulässig ist. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan (u.a.) für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt (oder geändert) werden. Zu den „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ zählt gemäß dem Mustererlaß der Fachkommission Städtebau² insbesondere auch „die Überplanung von Gebieten mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll“.³ Dabei ist jedoch zu beachten, daß nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer

1 Baugesetzbuch vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

2 Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-ÄndG 2007 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007

3 Zitiert nach: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam, November 2007, Abschnitt F 5.

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ Dies wurde geprüft und ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durch die Auslegung des Änderungsentwurfs vom 18. Oktober bis zum 19. November 2010 in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeindeverwaltung. Parallel holte die Gemeinde nach § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, zum Änderungsentwurf ein.

Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfs im Amtsblatt vom 1. Oktober 2010 (Nr. 10/2010) wurde darauf hingewiesen, daß das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“ für das Änderungsgebiet Eggersdorfer Straße/Triftstraße gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurde und daher von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden konnte.

Der Ordnung halber sei noch angemerkt, daß für den Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“ bereits ein Änderungsverfahren läuft; denn die Gemeindevertretung beschloß am 21. Januar 2010 die Änderung und Ergänzung der Gestaltungsfestsetzungen bezüglich der Sondergebiete am Bahnhofsvorplatz nördlich der Bahntrasse. Für dieses Änderungsverfahren wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden vom 15. Februar bis zum 19. März 2010 durchgeführt. Dieses Verfahren konnte nicht – wie ursprünglich vorgesehen – in das nun abgeschlossene Verfahren integriert werden, so daß sich diese Änderung 'nur' auf die Flurstücke 1025 und 1026 bezieht.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt nordöstlich des Zentrums des Ortsteils Petershagen und südwestlich des S-Bahnhofs Petershagen-Nord sowie unmittelbar östlich der Gesamtschule Petershagen/Eggersdorf und des Mehrzweckbaus Giebelseehalle (vgl. Abbildung 1 auf Seite 7). Der Geltungsbereich umfaßt in der Flur 2 der Gemarkung Petershagen die Flurstücke 1025 und 1026. Die Größe des Änderungsgebiets beträgt ca. 6.500 m².

Im Norden grenzt das Änderungsgebiet an den P+R-Platz Süd des S-Bahnhofs, weiter nördlich schließen sich jenseits des Bahnhofs ebenso wie östlich, südlich und westlich Wohngebiete an. Einrichtungen der Nahversorgung sind in fußläufiger Entfernung vorhanden, der Ortskern von Petershagen mit Kirche, Bibliothek, Kindertagesstätte, Hort, Kinderbauernhof und Grundschule ist rund 1,4 km entfernt. Das Rathaus Petershagen mit Teilen der Gemeindeverwaltung des Doppeldorfs ist in einer Entfernung von ca. 800 m zu finden.

Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets⁴



4 © www.stadtplan.net.

2. Änderungen

2.1 Ziel der Änderung

Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte neben der Zufahrt zum P + R-Platz Süd (sowie einer kleinen öffentlichen Grünfläche) zwei Mischgebiete fest und schlug die Errichtung von Gebäuden für Einzelhandel, Gastronomie oder sonstiges, nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie Wohnungen vor. Dieses Konzept konnte bisher allerdings nicht umgesetzt werden, weshalb die Gemeinde der Anregung des (neuen) Grundstückseigentümers folgt und nun ein allgemeines Wohngebiet (nebst Anpassung der Nutzungsmaße etc.) festsetzt.

Die Änderungen werden im Einzelnen in den folgenden Abschnitten erläutert und begründet.

2.2 Nutzung und Bebauung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet wird in der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt, in dem gemäß Ziel Z 4.5 die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist.⁵ Damit werden auch die Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet; denn gemäß § 5 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)⁶ soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Da das Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Änderungsgebiet mit der Festsetzung von zwei Mischgebieten für die Ansiedlung von z.B. Einzelhandelsbetrieben und die Schaffung von Wohnraum bisher nicht umgesetzt werden konnte, folgt die Gemeinde der Anregung des (neuen) Grundeigentümers und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

Entsprechend wird § 4 der textlichen Festsetzungen betreffend der Art der baulichen Nutzung wie folgt gefaßt:

„§ 4 – Art der Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Abs. 1: Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Abs. 2: Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

⁵ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. Bbg. II, S. 186).

⁶ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

Ferner sind zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abs. 3: Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Abs. 4: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.“

Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Werbeanlagen mit Fremdwerbung muß ausgeschlossen werden, da diese sowohl die Wohnnutzungen im Änderungsgebiet als auch in den östlich und südlich angrenzenden Baugebieten stören könnten.

Der Grundstückseigentümer plant die Errichtung von Häusern für betreutes Wohnen, weshalb der Seniorenbeauftragte der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in seiner Stellungnahme auf die besonderen Anforderungen der Zielgruppe hinwies; die Anregungen sind der Stellungnahme zu entnehmen.⁷

Gegenüber dem zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird das Baugebiet erweitert, und zwar einerseits zulasten der westlich angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (VBZ), deren Breite von 12 m auf 10 m verringert wurde, und andererseits zulasten der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Nur am Rande sei erwähnt, daß beide Teilflächen zum Flurstück 1025 gehören.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des neuen Konzepts für eine reine Wohnbebauung werden die Maße der baulichen Nutzung angepaßt, und zwar die Grundflächenzahl (GRZ), die Mindest- und Höchstmaße der Geschoßfläche (GF) und die Zahl der Vollgeschosse. Im Einzelnen ergibt sich:

2.2.2.1 Hauptanlagen

Infolge des neuen städtebaulichen Konzepts werden die Baugrundstücksflächen, die Grundflächenzahlen und überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Geschoßflächen und die Zahl der Vollgeschosse geändert; die entsprechenden Werte können den Tabellen 1 und 2 entnommen werden. Bei der Größe der Baugrundstücke (Spalte 3) bleiben die Teile des Flurstücks 1025, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt waren bzw. werden, unberücksichtigt; denn nach § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁸ ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt.

7 Stellungnahme des Seniorenbeauftragten der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf vom 5. November 2011.

8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Die sich aus den zuvor bzw. neu festgesetzten Grundflächenzahlen ergebenden zulässigen Grundflächen (GR) finden sich in Spalte 6. Ob diese zulässigen Grundflächen auf den Baugrundstücken realisiert werden können, ist von den überbaubaren Grundstücksflächen abhängig, die durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden. Entsprechend wird die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen in Spalte 7 angegeben. Ist die überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die zulässige Grundfläche, kann die zulässige Grundfläche (für Hauptanlagen) nicht realisiert werden. Das Ergebnis des Vergleichs von zulässiger Grundfläche und überbaubarer Grundstücksfläche findet sich in Spalte 8.

Tabelle 1: Flur- und Baugrundstücksgrößen, Grundflächenzahlen, zulässige Grundflächen, überbaubare Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen gemäß dem zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1	2	3	4	6	7	8
Flurstück Nr.	Größe des Flurstücks in m ²	Größe des Baugrundstücks in m ²	Grundflächenzahl	zulässige Grundfläche in m ²	überbaubare Grundstücksfläche in m ²	max. realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen in m ²
1025	1.522	0	0,00	0	0	0
1026	5.020	3.753	0,35	1.314	1.922	1.314
		1.267	0,40	507	505	505
Summen	6.542	5.020		1.821	2.427	1.819

Tabelle 2: Flur- und Baugrundstücksgrößen, Grundflächenzahlen, zulässige Grundflächen, überbaubare Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen gemäß dem geänderten Bebauungsplan

1	2	3	4	6	7	8
Flurstück Nr.	Größe des Flurstücks in m ²	Größe des Baugrundstücks in m ²	Grundflächenzahl	zulässige Grundfläche in m ²	überbaubare Grundstücksfläche in m ²	max. realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen in m ²
1025 I	1.185	0	0,00	0	0	0
1025 II, 1026	5.357	5.357	0,35	1.875	2.114	1.875
Summen	6.542	5.357		1.875	2.114	1.875

Die Grundflächenzahl (GRZ) war zuvor für den nördlichen Teil (MI 1) mit 0,35 und für den südlichen (MI 2) mit 0,40 festgesetzt. Für eine der städtebaulichen Situation angemessene Bebauung (Nachbarschaft von Schule, Giebelseehalle und Giebelsee-Center) genügt aber eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,35, weshalb künftig der südliche Teil nicht mehr durch eine Nutzungsgrenze vom nördlichen getrennt sein soll. In der Folge der Verringerung der GRZ für den südlichen Teil steigt

die zulässige Grundfläche (GR) trotz der Erweiterung des Baugebiets um 337 m² nur um 54 m² auf 1.875 m².

Die Geschoßflächen (GF) werden ebenso dem geänderten städtebaulichen Konzept angepaßt. Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte Mindest- und Höchstgeschoßflächen nur für das südliche Baugebiet (MI 2) fest. Um auch im nördlichen Teil in Anbetracht der unmittelbar westlich befindlichen Giebelseehalle eine angemessene Bebauung zu sichern, werden nunmehr auch dort Mindest- und Höchstgeschoßflächen festgesetzt. Aufgrund des Zuschnitts der überbaubaren Grundflächen ergeben sich im nördlichen Teil bei Ausschöpfung der Zahl der Vollgeschosse und Höchstgeschoßflächen automatisch Gebäude im Stil von Stadtvillen; dies ist aufgrund der städtebaulichen Situation ausdrücklich erwünscht.

2.2.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte im nördlichen Teil des Änderungsgebiets zwei bis drei Vollgeschosse fest, da dort auch sogenannte „Andertalbgoschosser“ zulässig sein sollten; denn diese untere Grenze entspricht der östlich anschließenden Bebauung. Zulässig sollten aber auch Gebäude erheblich größerer Höhe sein, und zwar vor dem Hintergrund der sich westlich anschließenden Giebelseehalle. Außerdem wurde berücksichtigt, daß ein Mischgebiet festgesetzt wurde und eine in etwa hälftige Mischung von Gewerbe- und Wohnflächen je nach Konzept eventuell nur mit zwei Vollgeschossen für Wohnen über einem Vollgeschoß für Gewerbe erreichbar wäre.

Im südlichen Teil sah der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan die Pflicht zum Bau von drei Vollgeschossen vor. Dadurch sollte sichergestellt werden, daß - im Sinne der städtebaulichen Ordnung - eine dem gegenüberliegenden Giebelsee-Center entsprechende Bebauung erfolgt. Zudem sollte durch die Höhe und das Volumen des Gebäudes die Eingangssituation an der Zufahrt zum Park + Ride-Platz Süd betont werden. Und schließlich wurde bei der Aufstellung des zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung als erforderlich erachtet, daß im vorderen Grundstücksteil kein Gebäude errichtet werden kann, das weniger Vollgeschosse hat als eines im hinteren Grundstücksteil, wo zwei bis drei Vollgeschosse zulässig waren.

Das neue Konzept weicht davon insofern ab, als daß nunmehr im nördlichen (hinteren) Grundstücksteil drei bis vier Vollgeschosse festgesetzt werden. Allerdings wird die Firsthöhe (bzw. Oberkante bei Flachdächern) wie bisher 11,6 m betragen, so daß die städtebauliche Wirkung bei Ausschöpfung des Baurechts gegenüber der bisherigen Regelung unverändert bleibt.

Die Begrenzung der Firsthöhe bzw. Oberkante auf dieses Maß ist wegen des Umgebungsschutzes des Denkmals Gemeindeschule erforderlich; denn im Bereich des östlichen Flügels der Schule beträgt die Höhe des Terrains 53,7 m ü.N.N. und die Höhe des Firstes 10,9 m, so daß sich dieser in einer Höhe von 64,6 m ü.N.N. befindet. Für das allgemeine Wohngebiet wird durch textliche Festsetzung der untere

Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhen mit 53 m ü.N.N. bestimmt, so daß sich aufgrund der festgesetzten Firsthöhe von 11,6 m eine Höhe von 64,6 m ü.N.N. ergeben kann und damit die Gebäude im Änderungsgebiet nicht höher sein können als die Gemeindeschule.

2.2.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Dies galt – ohne gesonderte Regelung – schon beim zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan und wird unverändert beibehalten. Die zulässigen Grundflächen und zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen gemäß dem zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan und gemäß dem geänderten Bebauungsplan können den nachstehenden Tabellen entnommen werden.

Tabelle 3: Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen gemäß dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1	2	3	4	5
Flurstück Nr.	zulässige Grundfläche in m ²	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in %	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in m ²	Summe der zulässigen Grundfläche und der Überschreitung für Nebenanlagen in m ²
1025	0	0	0	0
1026	1.314	50	657	1.971
	507	50	254	761
Summen	1.821		911	2.732

Tabelle 4: Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen gemäß dem geänderten Bebauungsplan

1	2	3	4	5
Flurstück Nr.	zulässige Grundfläche in m ²	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in %	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in m ²	Summe der zulässigen Grundfläche und der Überschreitung für Nebenanlagen in m ²
1025 I	0	0	0	0
1025 II, 1026	1875	50	938	2.813
Summen	1.875		938	2.813

Ebenso wie die zulässige Grundfläche gegenüber dem zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan steigt, erhöht sich auch die zulässige Überschreitung für Nebenanlagen ein wenig; insgesamt steigt die versiegelbare Fläche im Baugebiet um 81 m². Die neuen Nutzungsmaße genügen im Übrigen für eine angemessene Bebauung, wobei berücksichtigt wird, daß für den Fall, daß die zulässige Grundfläche durch Hauptanlagen nicht ausgeschöpft wird, die verbleibende zulässige Grundfläche für Nebenanlagen genutzt werden kann.

Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan enthielt für das Änderungsgebiet keine Regelung zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen. Um Störungen der städtebaulichen Ordnung zu vermeiden, wird nun festgesetzt, daß Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig sind. Außerdem werden unnötige Störungen der Wohnnutzungen dadurch vermieden, daß (offene) Stellplätze nur auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig sind.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bei einer Größe von rund 640 m² Platz für ca. 32 Stellplätze bietet und damit bei weitem nicht ausreichen wird, um den Stellplatzbedarf zu befriedigen, wenn die Nutzungsmaße im Baugebiet für 'normale' Wohnungen voll ausgeschöpft werden, da gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung⁹ für jede Wohnung bis zu 100 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zur Verfügung gestellt werden muß.

Bei der Änderung des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, daß zumindest ein Teil der Wohnungen für betreutes Wohnen errichtet wird. Dieser Wohnform entspricht in der gemeindlichen Stellplatzsatzung am ehesten die Kategorie 'Altenwohnungen', bei der 1 Stellplatz je 5 Wohnungen gefordert wird.

Um sicherzustellen, daß Schuppen für Gartengerätschaften etc. die städtebauliche Ordnung so wenig wie möglich stören, wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen mit den Eckpunkten RSTUVWR sowie XYZÄX zulässig sind. Hiervon ausgenommen werden jedoch Einfriedungen, Wege und Zufahrten sowie (sonstige) bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Entsprechend dem geänderten städtebaulichen Konzept werden drei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, und zwar eine Fläche für einen Winkelbau mit einer Baulinie entlang der Eggersdorfer Straße und der Triftstraße sowie zwei weitere Flächen 'nur' mit Baugrenzen in der nördlichen Grundstückshälfte.

Da zwei überbaubare Grundstücksflächen bis auf 3 m an die östlich anschließenden Grundstücke heranreichen, wird vorsorglich auf die Abstandsregeln der Brandenburg-

⁹ Satzung über den Nachweis notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf – Stellplatzsatzung – vom 11. November 2004.

gischen Bauordnung (BbgBO)¹⁰ hingewiesen.

2.2.4 Bauweise

Im zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde keine Bauweise festgesetzt, dies bleibt unverändert.

2.2.5 Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen

□ Stellung der baulichen Anlagen

Die im zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung im Mischgebiet MI 2 wird nicht übernommen, da zum einen durch die Ausrichtung der Baulinie entlang der Eggersdorfer Straße und der Triftstraße die Stellung eines Gebäudes bereits vorgegeben wird und da zum anderen künftig auch Flachdächer (als Gründächer) zulässig sind, die keinen First haben.

□ Gestaltung der baulichen Anlagen

Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan enthielt nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO für die beiden Mischgebiete die folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen:

„§ 12 - Gestaltung der baulichen Anlagen

Abs. 1: Im Mischgebiet MI 1 müssen Hausfronten von mehr als 16 m Länge nach jeweils 16 m einen Versprung von mindestens 1 m aufweisen.

Abs. 2: In den Mischgebieten sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50° zulässig.“

Der erforderliche Versprung in den Hausfronten soll künftig nicht mehr mindestens nach 16 m, sondern mindestens nach 30 m erfolgen, und die textliche Festsetzung in Abs. 1 lautet daher nun: „Im allgemeinen Wohngebiet müssen Hausfronten von mehr als 30 m Länge mindestens nach 30 m einen Versprung von mindestens 1 m aufweisen.“

In Anbetracht der recht unterschiedlichen Dachformen in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsgebiets wird die Zulässigkeit erweitert, und die textliche Festsetzung in Abs. 2 erhält folgenden Wortlaut: „Im allgemeinen Wohngebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer symmetrischen Neigung sowie begrünte Flachdächer zulässig.“

¹⁰ Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, Nr. 39).

Wie zuvor werden für das Änderungsgebiet die zulässigen Materialien für die Dacheindeckung nicht festgesetzt, da dort der Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gemeindeschule beachtet werden muß. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat eine Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)¹¹ in Aussicht gestellt, wenn folgende Maßgaben beachtet werden:¹²

1. die Dacheindeckung mit Dachziegeln erfolgt mit Farbtönen von naturrot bis rotbraun und ohne Glasur oder Quarzengobe;
2. für die Dacheindeckung mit Dachblechen werden ausschließlich Zinkbleche verwendet;
3. sonstige Dachklempnerarbeiten erfolgen ebenfalls ausschließlich mit Zinkblechen und
4. die Dacheindeckung durch Verwendung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ohne Dachaufbauten ist uneingeschränkt zulässig; Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, für die die Errichtung von Dachaufbauten erforderlich ist, können nur nach einer gesonderten Prüfung und nur in eingeschränktem Maße zugelassen werden.

In die Planzeichnung wird – wie zuvor – ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 21. Januar 2010 die Änderung und Ergänzung der Gestaltungsfestsetzungen für die Sondergebiete nördlich der Bahnstrecke beschloß. In der Zeit vom 15. Februar bis zum 19. März 2010 lag der Änderungsentwurf öffentlich aus und wurde parallel die Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dieses Änderungsverfahren ruht zurzeit und konnte bei dem Änderungsverfahren für die Flurstücke 1025 und 1026 nicht – wie ursprünglich geplant – berücksichtigt werden.

2.2.6 Einfriedungen

Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan traf keine Regelungen bezüglich der Einfriedungen. Wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Einfriedungen und der denkbaren Unterteilung des großen Baugebiets in eine hohe Zahl von Einzelgrundstücken wird im Zuge der Änderung folgende textliche Festsetzung getroffen: „Bauliche Einfriedungen sind nur entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und nur in nicht blickdichter Ausführung zulässig; ausgenommen sind Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m. Hecken sind an allen Grundstücksgrenzen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,25 m nicht übersteigen.“

11 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

12 Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 21. Februar 2005.

Zäune und Sockel müssen am Boden mindestens alle 10 m eine Öffnung von mindestens 0,20 m Breite und 0,10 m Höhe aufweisen.“

Die Festsetzung von Öffnungen am Boden ist wegen der Nähe großer Freiflächen und Giebelseen für den Kleintierschutz erforderlich.

2.3 Verkehr und Erschließung

□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte im Änderungsgebiet das Flurstück 1025 fast vollständig als Zufahrt zum P + R-Platz Süd fest, nur ein schmaler Streifen zwischen dem Flurstück 1026 und dem nördlich angrenzenden Flurstück 1550 wurde als Grünfläche festgesetzt. Für die Zufahrt stand somit eine Breite von 12 m zur Verfügung. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde dies geprüft und festgestellt, daß eine Breite von 10 m ausreichend ist. Eine mögliche Aufteilung wäre (von West nach Ost): 2 m Grünstreifen, 4 m Fahrbahn, 1 m Grünstreifen, 2 m Gehweg und 1 m Grünstreifen. Auf dem westlichen Grünstreifen soll die schon bisher festgesetzte Pflanzung von einem Baum alle 10 erfolgen.

□ Wege, Zufahrten und Stellplätze im Mischgebiet

Um den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, setzte der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Baugebiet im Änderungsbereich fest, daß die Befestigung der Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen darf. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Diese Festsetzung wird übernommen, aber dahingehend erweitert, daß dies auch für Wege und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet gilt.

Es wird darauf hingewiesen, daß diese Festsetzung z.B. durch die Verlegung eines sogenannten Ökopflasters erfüllt werden kann, wobei darauf zu achten ist, daß das Pflaster regelmäßig gereinigt wird, da ansonsten die Wasserdurchlässigkeit erheblich vermindert werden kann, so daß die Festsetzung nicht mehr eingehalten werden würde.¹³

□ Erschließung

Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte entlang der Zufahrt zum P + R-Platz Süd einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest, weil die Erschließung des Baugebiets von der Eggersdorfer Straße aus erfolgen sollte. Im Zuge der Änderung wird nun bestimmt, daß die Zufahrt zum P + R-Platz für die Erschließung des Baugrund-

¹³ Vgl. Nolting, Bernd: Prüfung wasserdurchlässiger Flächenbeläge nach mehrjähriger Nutzungsdauer, Bochum 2005.

stücks zu nutzen ist und daß Ein- und Ausfahrten an der Eggersdorfer Straße unzulässig sind. Da im Baugebiet Stellplätze nur auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze errichtet werden dürfen, genügt es, dort einen Einfahrtbereich festzusetzen. Weil die genaue Lage der Grundstückszufahrt (und der Stellplätze) noch nicht feststeht, wird eine großzügige Breite des Einfahrtbereichs von 20 m festgesetzt.

□ Erschließung

Das Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland wies in seiner Stellungnahme darauf hin, daß im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße K 6422 (Eggersdorfer Straße) die Zufahrt zum Änderungsgebiet mit einer Breite von 4,50 m errichtet wurde. Die Ausbauplanung im Änderungsgebiet sei an die Lage und Höhe der Zufahrt anzupassen.¹⁴ Bei der Abwägung berücksichtigte die Gemeindevertretung, daß sich die Zufahrt dort befindet, wo der Bebauungsplan schon zuvor und auch künftig die Verlängerung der Triftstraße vorsah bzw. vorsieht.

2.4 Lärmschutz

Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Eggersdorfer Straße (Kreisstraße K 6422) und der unweit nördlich gelegenen Bahnstrecke passive Lärmschutzmaßnahmen fest. Diese Festsetzung wird für das Änderungsgebiet sinngemäß übernommen (zur Erforderlichkeit der Maßnahmen siehe Kapitel 3.4 in der Begründung des zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplans).

Die Deutsche Bahn gab in ihrer Stellungnahme Hinweise auf planfestgestellte Bahnanlagen, zu Lärm, Erschütterungen und Funkenflug sowie Leitungsrechte.¹⁵ Das Änderungsgebiet ist vom Lärm betroffen, weshalb die schon zuvor getroffene Festsetzung zum Schallschutz sinngemäß übernommen wird.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets kann über die Eggersdorfer Straße, in der alle notwendigen Leitungen vorhanden sind, und die noch zu bauende Zufahrt zum P+R-Platz Süd erfolgen. Gesonderte Festsetzungen sind hierfür nicht erforderlich.

Das Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt erklärte in seiner Stellungnahme, daß gemäß dem Zuwendungsbescheid zum Ausbauvorhaben der Kreisstraße ein Eingriffsverbot von fünf Jahren besteht, weshalb binnen dieser Frist Änderungen und Aufgrabungen sowie das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig sind.¹⁶ Bei der Abwägung hat die Gemeindevertretung berücksichtigt, daß sich die

¹⁴ Stellungnahme des Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes vom 9. November 2010.

¹⁵ Stellungnahme der Deutschen Bahn vom 5. April 2011.

¹⁶ a.a.O.

Zufahrt dort befindet, wo der B-Plan die Verlängerung der Triftstraße schon zuvor vorsah. Entsprechend könne der Anschluß des Baugebiets an die Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Telekommunikation und Frischwasser ohne Eingriff in die erneuerte Fahrbahn der Kreisstraße erfolgen. Für den Anschluß an die Abwasserentsorgung ist allerdings gemäß dem Bestandsauszug des Wasserverbandes Strausberg-Erkner vom 19. Januar 2011 ein Eingriff in die erneuerte Fahrbahn nötig; der Hinweis des Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes steht dem nicht entgegen; denn er bezieht sich auf die Förderungsbestimmungen zwischen Land und Kreis, die keine Auswirkungen auf das Bauordnungsrecht (Baugenehmigung) und den Anschluß- und Benutzungszwang an die Abwasserentsorgung haben. Dies gilt unabhängig vom Bebauungsplan.

Die E.ON edis AG und die EWE Netz GmbH gaben in ihren Stellungnahme Hinweise zum Vorgehen bei Erdarbeiten und stellten Übersichtsplänen ihres Leitungsnetzes im Bereich des Änderungsgebiets zur Verfügung.¹⁷ Näheres ist den Stellungnahmen zu entnehmen.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wies in ihrer Stellungnahme auf den Anschluß- und Benutzungszwang der öffentlichen Abfallentsorgung hin.¹⁸

Die Untere Wasserbehörde erklärte in ihrer Stellungnahme, daß gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)¹⁹ das Niederschlagswasser zu versickern ist. Die Planung hierfür sei möglichst frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Der Wasserverband Strausberg-Erkner führte in seiner Stellungnahme aus, daß in der Eggersdorfer Straße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen vorhanden und somit die Voraussetzungen für die Erschließung des Änderungsgebiets gegeben sind. Der Wasserverband ist jedoch weder kurz- noch mittelfristig in der Lage die Erschließung zu finanzieren, so daß die Kosten vom Erschließungsträger übernommen werden müssen. Hierfür ist ein Vertrag mit dem Wasserverband zu schließen.²⁰

2.6 Soziale Infrastruktur

Im Änderungsgebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, und es werden auch keine geplant, da die andernorts bestehenden Einrichtungen sowohl für den bisherigen als auch den künftigen Bedarf genügen.

17 Stellungnahme der E.ON edis AG vom 20. Oktober 2010 und der EWE Netz GmbH vom 3. November 2010.

18 Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 28. Oktober 2010.

19 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. I/05, Nr. 05, S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, Nr. 28).

20 Stellungnahme des Wasserverbandes Strausberg-Erkner vom 4. November 2010.

2.7 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Gemeinde und der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sind für das Änderungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen und keine Altlasten bekannt. Vorsorglich wird aber der Hinweis aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, wonach die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen ist, wenn im Zuge von Baumaßnahmen oder bei der Nutzung der Baugrundstücke Kontaminationen oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz - BbgAbfBodG - vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2009, GVBl. I S. 175).

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zwingend beteiligt werden muß, wenn der Bunker auf dem Flurstück 1026 umgenutzt, überbaut oder abgerissen werden soll.

Dem Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, sind gegenwärtig im Änderungsgebiet keine Kampfmittel bekannt. In seiner Stellungnahme gab er Hinweise zum Vorgehen bei der Entdeckung von Kampfmitteln. Die Stellungnahme ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.²¹ Die Gemeindevertretung berücksichtigte bei der Abwägung, daß der Hinweis zum Vorgehen bei der Entdeckung von Kampfmitteln in die Planzeichnung aufgenommen wird und die Stellungnahme wegen der Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit dem Eigentümer in Kopie übergeben wird.

2.8 Grünflächen

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt den schmalen Streifen des Flurstücks 1025, der zwischen den Flurstücken 1026 und 1550 (nördlich angrenzend) liegt, mit einer Größe von 87 m² als öffentliche Grünfläche fest. Im Zuge der Änderung wird vorgeschlagen, diese Fläche dem Baugebiet zuzuschlagen, da bei einer Tiefe von noch unter 2 m der Nutzen als öffentliche Grünfläche ohnehin gering ist.

Dadurch verkleinert sich auch die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, und zwar um 26 m². Gleichzeitig soll die Fläche zum Anpflanzen, die mit einer Breite von 3 m entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 1026 verläuft verlängert werden (und vergrößert sich damit um 6 m²).

²¹ Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 30. November 2010.

2.9 Denkmalschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zum zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan hat das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, darauf hingewiesen, daß der Bunker auf dem Flurstück 1026 ein Bodendenkmal darstellt.²² Der Schutz und die Erhaltung des Bodendenkmals seien gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu gewährleisten.

In der Begründung zum zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde weiter ausgeführt, daß ein Bürger während des seinerzeitigen Bebauungsplanverfahrens mitteilte, daß er seit den 70er Jahren Hausmeister der Schule war und der Bunker damals errichtet wurde. Es handele sich aber eher um einen Unterstand, der zur Lagerung von Kartoffeln und anderen Vorräten für die Schule genutzt wurde. Die Anlage besteht aus Fertigteilen, es gibt keinen Luftschacht und keinen Notausgang. Die elektrische Versorgung erfolgte vom Schulgebäude aus und wurde irgendwann aus Sicherheitsgründen gekappt. Ein Offizier aus Strausberg hätte die Mängel mal aufgenommen und den Bunker für unsicher erklärt. Der Bürger hat daher angeregt, daß der Bunker nicht als Bodendenkmal festgesetzt werden sollte. Die Einstufung als Bodendenkmal erfolgte allerdings durch das zuständige BLDAM; dies wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Da die Anlage mittlerweile teilweise eingestürzt zu sein scheint und weil das BLDAM bei seiner Stellungnahme den Bunker nicht mehr als Bodendenkmal gekennzeichnet hat,²³ wird davon ausgegangen, daß es sich auch nicht mehr um ein Bodendenkmal handelt. Die Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalpflege, des Landkreises Märkisch-Oderland hat diese Annahme in ihrer Stellungnahme bestätigt.²⁴ Entsprechend wird im Zuge der Änderung die Kennzeichnung des Denkmals entfernt und der Abriß des Bunkers sowie eine Bebauung in diesem Bereich zugelassen. Auf die erforderliche Beteiligung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird hingewiesen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmalpflege, hat darauf hingewiesen, daß im Plangebiet aufgrund der topografischen Situation Bodendenkmale vermutet werden. Schachtungsarbeiten müssen daher kontrolliert und mindestens zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Zudem gab das Amt Hinweise zum Vorgehen bei der Entdeckung von Bodendenkmalen. In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Auf den Umgebungsschutz des Denkmals „Gemeindeschule“ wurde weiter oben

22 Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Dezernat Bodendenkmalpflege, vom 25. Juni 2004.

23 Stellungnahme des Brandenburgisches Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmalpflege, vom 3. November 2010.

24 Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalpflege, des Landkreises Märkisch-Oderland vom 9. November 2010.

bereits hingewiesen. Er wird – wie bisher – bei der Firsthöhe bzw. Oberkante und der Gestaltung der Dächer beachtet.

2.10 Naturschutz

Die Änderung erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, weshalb weder die Pflicht zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bestand. Unabhängig davon war jedoch der Artenschutz zu beachten (hier insbesondere der der europäischen Vogelarten). Da aber keine Kenntnisse vorlagen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gab, „... daß bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (artenschutzrechtliche Verbote) vorliegen könnte, (war) die Gemeinde weder bauplanungs- noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen“²⁵.

Da der vorhandene dichte Baum- und Strauchbestand am östlichen Rand des Flurstücks 1026 – wie zuvor – als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt wird, gibt es keine Anhaltspunkte für einen Verstoß nach § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz.

25 Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung: Arbeitshilfe „Artenschutz im Bebauungsplanverfahren“, Potsdam 2009, S. 69.

3. Textliche Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 10. November 2005 (geändert am 14. Juni 2007)

§ 1 - Art der Nutzung - Sondergebiet SO 1

Abs. 1: Das SO 1 dient vorwiegend der Unterbringung von bahnhofstypischem Gewerbe.

Abs. 2: Im ersten Vollgeschoß sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden zulässig.

Abs. 3: Im zweiten und dritten Vollgeschoß sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Abs. 4: Ausnahmsweise können im zweiten und dritten Vollgeschoß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den nach Absatz 2 und 3 zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in der Geschoßfläche untergeordnet sind, zugelassen werden.

Abs. 5: Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist im SO 1 nicht zulässig.

§ 2 - Art der Nutzung - Sondergebiet SO 2

Abs. 1: Das SO 2 dient vorwiegend der Unterbringung von bahnhofstypischem Gewerbe.

Abs. 2: Im ersten Vollgeschoß sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden zulässig.

Abs. 3: Im zweiten Vollgeschoß sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Abs. 4: Ausnahmsweise können im zweiten Vollgeschoß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen nach Absatz 2 und 3 zugeordnet und ihnen gegenüber in der Geschoßfläche untergeordnet sind, zugelassen werden.

Abs. 5: Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist im SO 2 nicht zulässig.

§ 3 - Art der Nutzung - Sondergebiete SO 3 und SO 4

Abs. 1: Die Sondergebiete SO 3 und SO 4 dienen der Unterbringung von bahnhofstypischem Gewerbe.

Abs. 2: Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden.

Abs. 3: Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist in den Sondergebieten SO 3 und SO 4 nicht zulässig.

§ 4 - Art der Nutzung - Mischgebiete MI 1 und MI 2

Abs. 1: Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Abs. 2: Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abs. 3: Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Abs. 4: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 5 - Maß der Nutzung

Abs. 1: Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der für die einzelnen Baugebiete festgesetzten Firsthöhen ist in den Sondergebieten 54 m ü.N.N. und in den Mischgebieten 53 m ü.N.N.

Abs. 2: In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 10 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,825 überschritten werden.

§ 6 - Passive Lärmschutzmaßnahmen

Abs. 1: In den Sondergebieten müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster

- ◆ der nach Osten, Süden und Westen gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (erf. R'_{w} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und
- ◆ der nach Norden gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB

aufweisen. Für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume sind die Anforderungen um 4 dB zu erhöhen und ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen. Für Büroräume sind die Anforderungen um 5 dB zu vermindern.

Abs. 2: In dem Mischgebiet MI 1 müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im

Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster

- ♦ der Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (erf. $R'w$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB

aufweisen. Für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume sind die Anforderungen um 4 dB zu erhöhen und ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen. Für Büroräume sind die Anforderungen um 5 dB zu vermindern.

Abs. 3: In dem Mischgebiet MI 2 müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster

- ♦ der nach Osten, Süden und Westen gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (erf. $R'w$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und
- ♦ der nach Norden gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB

aufweisen. Für Büroräume sind die Anforderungen um 5 dB zu vermindern.

Abs. 4: Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

§ 7 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Abs. 1: Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich 1 und Fußgängerbereich 2 - sind beschränkt öffentliche Wege, die dem Fußgänger- und Radverkehr sowie dem Zu- und Abfahrtsverkehr der Anlieger zu den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 dienen. Sie werden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 Nr. 2 BbgStrG in die Straßengruppe der sonstigen öffentlichen Straßen eingestuft. Träger der Straßenbaulast ist die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf.

Abs. 2: Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereiche 1 und 2 - sind bei in Trogbauweise hergestellten Wegen die seitlichen Wände der Trogbauwerke so zu errichten, daß sie mindestens 20 cm über die Oberfläche des angrenzenden Bodens ragen. Innerhalb der Fläche KLMOPQK sind in Trogbauweise hergestellte Wege und über den Erdboden ragende Sockel nicht zulässig. Entlang der Linie zwischen den Punkten M und O sowie entlang der Linie zwischen den Punkten P und Q ist der Weg jeweils so zu errichten, daß er von Amphibien nicht überwunden werden kann.

Abs. 3: Die Fahrbahnoberflächen der Zufahrten und der Fahrgassen sind auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 1 und 2 - in nicht geriffeltem Gußasphalt auszuführen.

Abs. 4: Die Befestigung der Stellplätze auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 1 und 2 - ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Abs. 5: Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen 1 und 2 - ist bei der Anlage der Stellplätze ein Baum pro drei Stellplätze gemäß Pflanzlisten I bis IV zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Mindestgröße im Stammumfang von STU 14-16, drei mal verpflanzt, zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine Vegetationsfläche mit einer Größe von mindestens 8 m² anzulegen.

Abs. 6: Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 1 - ist auf der Fläche ABCDA ein mindestens 2 m hoher blickdichter Sichtschutz als besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichten. Die bauliche Anlage ist zu begrünen und nicht durch bauliche Anlagen beanspruchte Flächen sind zu bepflanzen.

Abs. 7: Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 2 - ist auf der Fläche EFGHIE entlang der Fahrbahn einseitig eine mindestens 2,50 m breite Vegetationsfläche anzulegen und alle 10 m mit einem Baum gemäß Pflanzlisten I bis IV zu bepflanzen. Die Bäume sind mit einer Mindestgröße im Stammumfang von STU 14-16, drei mal verpflanzt, zu pflanzen.

Abs. 8: Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind unversiegelte Flächen, soweit sie nicht bereits für Anpflanzungen gemäß Absatz 5 bis 7 in Anspruch genommen werden, zu bepflanzen.

§ 8 - Stellplätze in den Mischgebieten MI 1 und MI 2

Die Befestigung der Stellplätze in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 9 - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen auf dem Flurstück 1026

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten sowie 81 standortgerechte Sträucher der Pflanzlisten I bis IV zu pflanzen und zu erhalten. Bei den Pflanzungen ist als Grenzabstand für Sträucher von über 2 m regelmäßiger Wuchshöhe ein Abstand von 0,5 m zu den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken einzuhalten.

§ 10 - Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Abs. 1: Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind bei der Pflanzung von Baum- und Straucharten nur standortgerechte Arten der Pflanzlisten I bis III zu verwenden.

Abs. 2: Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist auf der Fläche JKLMNJ der Bau eines Geh- und Radweges zulässig. Der Geh- und Radweg ist bis zu einer Breite von 2,50 m, die Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Abs. 3: Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 1: Amphibienlaichgewässer - ist ein besonntes, naturnahes Kleingewässer anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage des Kleingewässers hat so zu erfolgen, daß die Wassertiefe im Frühjahr mindestens 80 cm beträgt und am Nord-, Nordost- und Nordwestufer flache Wasserzonen entstehen. Ein Fischbesatz ist unzulässig. Die Maßnahmefläche ist einzufrieden, die Einfriedung muß eine Bodenfreiheit von 15 cm haben und darf keine über den Erdboden ragenden Sockel aufweisen.

Abs. 4: Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 2: Verbindungsfunktion / Landlebensraum für Amphibien - sind bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Auf mindestens einem Drittel der Fläche sind naturnahe Wiesen und Krautsäume zu entwickeln. Die Wiesen und Krautsäume sind durch einzelne standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzlisten I bis III zu gliedern. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

Abs. 5: Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 3: zeitweise wasserführende Senke - ist durch Geländemodellierung eine zeitweise wasserführende, besonnte Senke anzulegen. Auf mindestens zwei Dritteln der Fläche sind naturnahe Wiesen und Krautsäume zu entwickeln. Die Wiesen und Krautsäume sind durch einzelne standortgerechte Sträucher gemäß der Pflanzlisten I bis III zu gliedern. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

§ 11 - Pflanzlisten I, II, III und IV

Abs. 1: Die Pflanzliste I enthält für „Nasse Standorte“ die folgenden standortgerechten Arten:

Bäume:	Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
	Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
	Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

	Lorbeer-Weide	Salix pentandra
	Hohe Weide	Salix x rubens
	Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Sträucher:	Faulbaum	Frangula alnus
	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
	Brombeere	Rubus fruticosus agg.
	Ohr-Weide	Salix aurita
	Grau-Weide	Salix cinerea
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Mandel-Weide	Salix triandra agg.
	Korb-Weide	Salix viminalis
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Abs. 2: Die Pflanzliste II enthält für „Feuchte bis frische Standorte“ die folgenden standortgerechten Arten:		
Bäume:	Sand-Birke	Betula pendula
	Moor-Birke	Betula pubescens
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
	Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
	Zitter-Pappel	Populus tremula
	Wild-Kirsche	Prunus avium
	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Silber-Weide	Salix alba
	Bruch-Weide	Salix fragilis
	Hohe Weide	Salix x rubens
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Elsbeere	Sorbus torminalis
	Winter-Linde	Tilia cordata
	Berg-Ulme	Ulmus glabra
	Flatter-Ulme	Ulmus laevis
	Feld-Ulme	Ulmus minor
	Bastard-Ulme	Ulmus x hollanidica
Sträucher:	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuß	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
	Faulbaum	Frangula alnus

	Schlehe	Prunus spinosa
	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
	Rote Johannisbeere	Ribes nigrum
	Hunds-Rose	Rosa canina agg.
	Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
	Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
	Sal-Weide	Salix caprea
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korb-Weide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Abs. 3: Die Pflanzliste III enthält für „Trockene Standorte“ die folgenden standortgerechten Arten:

Bäume:	Sand-Birke	Betula pendula
	Zweigriffliher Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
	Zitter-Pappel	Populus tremula
	Trauben-Eiche	Quercus petraea
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher:	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
	Schlehe	Prunus spinosa
	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
	Hunds-Rose	Rosa canina agg.
	Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
	Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
	Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
	Sal-Weide	Salix caprea
	Besenginster	Sarothamnus scoparius

Abs. 4: Die Pflanzliste IV enthält die folgenden weiteren standortgerechten Arten:

Bäume:	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Spitz-Ahorn	Acer platanoides ²⁶
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Baum-Hasel	Corylus colurna
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Sträucher:	Gemeiner Wacholder	Juniperus communis

26 Die Art ist nicht in der Nähe von naturnahen Standorten anzupflanzen.

	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
	Großer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
	Flieder	Syringa vulgaris
Obstgehölze:	Echte Walnuß	Juglans regia
	Kultur-Apfel	Malus domestica
	Süßkirsche	Prunus avium-Kultivare
	Kirschpflaume	Prunus cerasifera
	Weichsel-, Sauerkirsche	Prunus cerasus
	Gewöhnliche Kulturpflaume	Prunus domestica
	Pfirsich	Prunus persica
	Kultur-Birne	Pyrus communis
	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
	Stachelbeere	Ribes uva-crispa
	Brombeere	Rubus fruticosus agg.
	Himbeere	Rubus idaeus

§ 12 - Gestaltung der baulichen Anlagen

Abs. 1: Im Mischgebiet MI 1 müssen Hausfronten von mehr als 16 m Länge nach jeweils 16 m einen Versprung von mindestens 1 m aufweisen.

Abs. 2: In den Mischgebieten sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50° zulässig.

Abs. 3: In den Sondergebieten sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° sowie Bogendächer, deren Radius $\frac{3}{4}$ der Gebäudebreite beträgt, zulässig. Ausnahmsweise ist für das Bestandsgebäude im Sondergebiet SO 4 eine Dachneigung von bis zu 40° zulässig.

Abs. 4: In den Sondergebieten sind zur Dacheindeckung nur Zinkbleche oder Dachziegel zulässig; bei der Verwendung von Dachziegeln muß die Farbe den folgenden RAL-Farbtönen gemäß Farbfächer RAL classic, Edition 2000, entsprechen:

karminrot	RAL 3002	schiefergrau	RAL 7015
rubinrot	RAL 3003	anthrazitgrau	RAL 7016
purpurrot	RAL 3004	schwarzgrau	RAL 7021
weinrot	RAL 3005	graphitgrau	RAL 7024
oxidrot	RAL 3009	granitgrau	RAL 7026
braunrot	RAL 3011	signalschwarz	RAL 9004
tomatenrot	RAL 3013	tiefschwarz	RAL 9005
saphirblau	RAL 5003	blaugrün	RAL 6004
schwarzblau	RAL 5004	moosgrün	RAL 6005
graublau	RAL 5008	kieferngrün	RAL 6028

Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Dacheindeckung ist in den Sondergebieten davon unberührt zulässig.

4. Textliche Inhalte des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 10 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, Nr. 39), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am 20. April 2011 die Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“ vom 10. November 2005, geändert am 14. Juni 2007, im Änderungsbereich Eggersdorfer Straße/Triftstraße beschlossen.

4.1 Textliche Festsetzungen

§ 1 – Änderung und Ergänzung von Festsetzungen

Abs. 1: Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“ in der Fassung vom 10. November 2005, geändert am 14. Juni 2007, werden wie folgt geändert und ergänzt.²⁷

Abs. 2: Die textliche Festsetzung § 4 wird geändert und wie folgt gefasst:

„§ 4 – Art der Nutzung – *Allgemeines Wohngebiet*

Abs. 1: Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Abs. 2: Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Ferner sind zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abs. 3: Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Abs. 4: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.“

²⁷ Änderungen sind *kursiv* gedruckt und unterstrichen.

Abs. 3: Die textliche Festsetzung § 5 wird geändert und wie folgt gefaßt:

„§ 5 – Maß der Nutzung

Abs. 1: Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Firsthöhe von 11,6 m festgesetzt.

Abs. 2: Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der für die einzelnen Baugebiete festgesetzten Firsthöhen ist in den Sondergebieten 54 m ü.N.N. und in dem *allgemeinen Wohngebiet* 53 m ü.N.N.

Abs. 3: In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 10 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,825 überschritten werden.“

Abs. 4: Die textliche Festsetzung § 6 wird geändert und wie folgt gefaßt:

„§ 6 – Passive Lärmschutzmaßnahmen

Abs. 1: In den Sondergebieten müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster

- ♦ der nach Osten, Süden und Westen gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (erf. R´w nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und
- ♦ der nach Norden gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB

aufweisen. Für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume sind die Anforderungen um 4 dB zu erhöhen und ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen. Für Büroräume sind die Anforderungen um 5 dB zu vermindern.

Abs. 2: Im allgemeinen Wohngebiet müssen in den beiden nördlichen Baufeldern bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster

- ♦ der Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (erf. R´w nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB

aufweisen. Für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume sind die Anforderungen um 4 dB zu erhöhen und ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen. Für Büroräume sind die Anforderungen um 5 dB zu vermindern.

Abs. 3: Im allgemeinen Wohngebiet müssen im südlichen Baufeld (Eggersdorfer Straße Ecke Triftstraße) bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster

- ♦ der nach Osten, Süden und Westen gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (erf. R'_{w} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und
- ♦ der nach Norden gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB

aufweisen. Für Büroräume sind die Anforderungen um 5 dB zu vermindern.

Abs. 4: Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.“

Abs. 5: Die textliche Festsetzung § 7 wird geändert und wie folgt gefaßt:

„§ 7 – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Abs. 1: Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich 1 und Fußgängerbereich 2 - sind beschränkt öffentliche Wege, die dem Fußgänger- und Radverkehr sowie dem Zu- und Abfahrtsverkehr der Anlieger zu den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 dienen. Sie werden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 Nr. 2 BbgStrG in die Straßengruppe der sonstigen öffentlichen Straßen eingestuft. Träger der Straßenbaulast ist die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf.

Abs. 2: Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereiche 1 und 2 - sind bei in Trogbauweise hergestellten Wegen die seitlichen Wände der Trogbauwerke so zu errichten, daß sie mindestens 20 cm über die Oberfläche des angrenzenden Bodens ragen. Innerhalb der Fläche KLMOPQ sind in Trogbauweise hergestellte Wege und über den Erdboden ragende Sockel nicht zulässig. Entlang der Linie zwischen den Punkten M und O sowie entlang der Linie zwischen den Punkten P und Q ist der Weg jeweils so zu errichten, daß er von Amphibien nicht überwunden werden kann.

Abs. 3: Die Fahrbahnoberflächen der Zufahrten und der Fahrgassen sind auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 1 und 2 - in nicht geriffeltem Gußasphalt auszuführen.

Abs. 4: Die Befestigung der Stellplätze auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 1 und 2 - ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Abs. 5: Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen 1 und 2 - ist bei der Anlage der Stellplätze ein Baum pro drei Stellplätze gemäß Pflanzlisten I bis IV zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Mindestgröße im Stammumfang von STU 14-16, drei mal verpflanzt, zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine Vegetationsfläche mit einer Größe von mindestens 8 m² anzulegen.

Abs. 6: Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 1 - ist auf der Fläche ABCDA ein mindestens 2 m hoher blickdichter Sichtschutz als besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichten. Die bauliche Anlage ist zu begrünen und nicht durch bauliche Anlagen beanspruchte Flächen sind zu bepflanzen.

Abs. 7: Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 2 - ist auf der Fläche EFGHE entlang der Fahrbahn einseitig eine mindestens 2,00 m breite Vegetationsfläche anzulegen und alle 10 m mit einem Baum gemäß Pflanzlisten I bis IV zu bepflanzen. Die Bäume sind mit einer Mindestgröße im Stammumfang von STU 14-16, drei mal verpflanzt, zu pflanzen.

Abs. 8: Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind unversiegelte Flächen, soweit sie nicht bereits für Anpflanzungen gemäß Absatz 5 bis 7 in Anspruch genommen werden, zu bepflanzen.“

Abs. 6: Die textliche Festsetzung § 8 wird geändert und wie folgt gefaßt:

„§ 8 – Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet

Abs. 1: Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen mit den Eckpunkten RSTUVWR sowie XYZÄX zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Wege und Zufahrten sowie bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Abs. 2: Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Offene Stellplätze sind nur auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig.

Abs. 3: Die Befestigung der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Abs. 4: Bauliche Einfriedungen sind nur entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und nur in nicht blickdichter Ausführung zulässig; ausgenommen sind Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m. Hecken sind an allen Grundstücksgrenzen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,25 m nicht übersteigen. Zäune und Sockel müssen am Boden mindestens alle 10 m eine Öffnung von mindestens 0,20 m Breite und 0,10 m Höhe aufweisen.“

Abs. 7: Die textliche Festsetzung § 12 wird geändert und wie folgt gefaßt:

„§ 12 – Gestaltung der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet

Abs. 1: Im allgemeinen Wohngebiet müssen Hausfronten von mehr als 30 m Länge mindestens nach 30 m einen Versprung von mindestens 1 m aufweisen.

Abs. 2: Im allgemeinen Wohngebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer symmetrischen Neigung sowie begrünte Flachdächer zulässig.“

4.2 Hinweise

◆ **Kampfmittel**

Der Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst - hat keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsgebiet. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV vom 23. November 1998, GVBl. II/98, Nr. 30, S. 633), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009, GVBl. I/09, Nr. 12, S. 262, 266) nicht berührt, ihre Lage nicht verändert und sie nicht in Besitz genommen werden. Nach § 2 KampfmV ist derjenige, der Kampfmittel entdeckt, besitzt oder Fund- oder Lagerstellen kennt, an denen vergrabene, verschüttete oder überflutete Kampfmittel liegen, verpflichtet, dies unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

◆ **Altlasten**

Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes Märkisch-Oderland sind für das Änderungsgebiet keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde weist aber darauf hin, daß im Bereich der Gleisanlagen Kontaminationen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz - BbgAbfBodG - vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2009, GVBl. I, S. 175).

Im Falle einer Umnutzung, Überbauung oder dem Abriß des Bunkers auf dem Flurstück 1026 muß die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zwingend beteiligt werden.

◆ **Bodendenkmalschutz**

Erdarbeiten sind gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige ver-

pflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

Im Änderungsgebiet werden aufgrund der topografischen Situation Bodendenkmale vermutet.

◆ **Baudenkmalsschutz**

Auf den an das allgemeine Wohngebiet unmittelbar westlich angrenzenden Flächen befindet sich die Gesamtschule Petershagen/Eggersdorf, deren Schulgebäude als Einzeldenkmal „Gemeinschaftsschule“ geschützt ist. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg, Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG, vom 24. Mai 2004, GVBl. I, S. 215) unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, soweit die nähere Umgebung für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz). Nach der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland vom 21. Februar 2005 kann durch eine Bebauung im allgemeinen Wohngebiet das Erscheinungsbild und die städtebauliche Bedeutung des Denkmals gefährdet werden.

Für die Veränderung der Umgebung eines Denkmals bedarf es nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG einer Erlaubnis, die gemäß § 20 Abs. 1 BbgDSchG in einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung enthalten ist. Auf die Notwendigkeit der Einholung dieser Erlaubnis für Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet wird hiermit hingewiesen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland hat die Erteilung einer Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 BbgDSchG in Aussicht gestellt, wenn folgende Maßgaben beachtet werden:

1. die Dacheindeckung mit Dachziegeln erfolgt mit Farbtönen von naturrot bis rotbraun und ohne Glasur oder Quarzengobe;
2. für die Dacheindeckung mit Dachblechen werden ausschließlich Zinkbleche verwendet
3. sonstige Dachklempnerarbeiten erfolgen ebenfalls ausschließlich mit Zinkblechen und
4. die Dacheindeckung durch Verwendung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ohne Dachaufbauten ist uneingeschränkt zulässig; Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, für die die Errichtung von Dachaufbauten erforderlich ist, können nur nach einer gesonderten Prüfung und nur in eingeschränktem Maße zugelassen werden.

◆ **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Berg-

bau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Lagerstättengesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001, BGBl. I, S. 2992) zu erfüllen.